



## A) Satzung über den Bebauungsplan „Flenner“

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung

in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom  
in der Fassung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Flenner, 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Dürnau, den

---

(Allmendinger, stellvertretender Bürgermeister)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Flenner, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Flenner“ (mit Rechtskraft vom 03.03.2014) gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flenner, 1. Änderung“.


Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flenner“ sind Bestandteil des Bebauungsplans mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

*Kursivschrift: Änderungen/ Ergänzungen*

Normalschrift: Nachrichtliche Übernahme

### 7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Im WA sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Im MI sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><i>Bei Senkrechtstellung von Garagen zur Straße muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.</i></p>
---	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Flenner“, rechtskräftig seit dem 03.03.2014, sind **ohne Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplans „Flenner, 1. Änderung“.

## III. HINWEISE

Es gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Flenner“, rechtskräftig seit dem 03.03.2014, **ohne Änderungen und Ergänzungen**.

## Begründung zum Bebauungsplan

### I. Planerfordernis

Im Bebauungsplan „Flenner“ wurde für sämtliche Flächen die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass die Nachfrage nach Wohnnutzung groß, die Nachfrage nach Gewerbenutzung aber nicht vorhanden ist. Grundsätzlich entspricht eine Wohnnutzung zwar dem planerischen Ziel, stellt jedoch ohne gewerbliche Nutzungsanteile einen Widerspruch zur Mischgebietsfestsetzung dar (Entmischung). Eine Wohnbebauung ist zwar allgemein zulässig, es muss aber gewährleistet bleiben, dass ein Flächenanteil gewerblicher Nutzung bezogen auf die gesamte MI-Fläche nachgewiesen wird. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Flächen für eine Gewerbenutzung, erweist sich die Festsetzung als Hindernis für eine weitere Wohnbauentwicklung und somit für die Bebauung des Gebiets.

Daher soll für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Wohngebiet geändert werden. Um dafür verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### II. Verfahren

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

### III. Änderungen

Um die Änderungen planungsrechtlich abzusichern, werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen geändert. Die Baufelder A und B im Südwesten des Plangebietes werden von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Außerdem wird die Festsetzung, dass bei Senkrechtstellung von Garagen ein Abstand von 5 m zur Straße eingehalten werden muss, gestrichen. Diese Änderung beruht aus den Erkenntnissen der bisherigen Objekte. Die Abstandsregelung im bestehenden Bebauungsplan hatte zur

Folge, dass die Garagen nur schwer auf den Grundstücken platziert werden konnten. Daher möchte die Gemeinde diese Regelung nicht weiter verfolgen.

Die getroffenen Festsetzungen widersprechen nicht dem Charakter des bestehenden Gebietes. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des Bebauungsplanes „Flenner“ (mit Rechtskraft vom 03.03.2014) bleiben bestehen.